

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt
Hochbauamt

Berichterstatter (Amtsleiter)
Speer, Alexander

Sachbearbeiter
Stadler, Birgit

Vorlagennummer
094/2024

Aktenzeichen
40.4.1

<u>Beratungsfolge:</u> Gremium Gemeinsamer Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau - Kirchardt - Siegelsbach	Termin 17.09.2024	Zuständigkeit Entscheidung	Behandlung öffentlich
---	-----------------------------	--------------------------------------	---------------------------------

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Gemeinsamer Ausschuss, 20.10.2021, Vorlage Nr. 117/2021
Gemeinsamer Ausschuss, 19.07.2022, Vorlage Nr. 083/2022
Gemeinsamer Ausschuss, 07.02.2023, Vorlage Nr. 010/2023
Gemeinsamer Ausschuss, 25.10.2023, Vorlage Nr. 133/2023

Anzahl der Anlagen: 1

Betreff:

FNP 2. Änderung

- 1. Zustimmung zur Abwägung der Stellungnahmen aus der erneuten Offenlage**
- 2. Feststellungsbeschluss der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013/2014**

Beschluss:

1. Die Verwaltung empfiehlt dem gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau – Kirchardt – Siegelsbach, der erneuten Abwägung der öffentlichen Belange der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013/2014 zuzustimmen.
2. Dem Gemeinsamen Ausschuss wird empfohlen, den Feststellungsbeschluss zu fassen.

Sachverhalt:

Seit dem Inkrafttreten des Flächennutzungsplanes 2013/2014 hat sich derzeit auf der Gemarkung Bad Rappenau mit Ortsteilen in Bad Rappenau Zimmerhof und Wollenberg weiterer Änderungsbedarf aufgezeigt.

Die 2. Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan in Bezug auf inzwischen laufende Bebauungsplanverfahren zu berichtigen und anzupassen.

Die 2. Änderung umfasst folgende Teilflächen:

1. Gewerbe- und Mischgebiet „In der Au“ Bad Rappenau - Wollenberg
2. Wohn- und Sondergebiet „Mittlere Flur“ Bad Rappenau
3. Streichung Wohnbaufläche „Vorhölzle“ Bad Rappenau

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird hier im Gemeinsamen Ausschuss der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Rappenau- Kirchart- Siegelsbach behandelt. In den Gebieten „In der Au“ und Wohn- und Sondergebiet „Mittlere Flur“ laufen bereits Bebauungspläne im Parallelverfahren.

1. Gewerbe und Mischgebiet „In der Au“ Wollenberg

Am Ortsrand von Wollenberg ist entsprechend dem Lageplan vom 01.09.2021 ein Gewerbe/Mischgebiet ausgewiesen worden. Für die größere Teilfläche läuft bereits ein Bebauungsplanverfahren, die Offenlage ist hier bereits abgeschlossen. Es soll ortsansässigen Firmen eine Umsiedlungs- bzw. Erweiterungsfläche bieten.

2. Wohngebiet und Sondergebiet „Mittlerer Flur“ Zimmerhof

Im Ortsteil Zimmerhof am Kreisel in Richtung Hohenstadt wird eine Fläche für weitere Wohnbebauung und eine Teilfläche für ein Sondergebiet zur Nahversorgung Lebensmitteleinzelhandel ausgewiesen werden.

Die Fläche liegt im Gewann „Mittlerer Flur“ und wird über den vorhandenen Kreisel angebunden. Es werden zwei Verfahren durchgeführt werden.

Ein Sondergebiet wird als vorhabenbezogene Planung für den Nahversorgungsmarkt und das Wohngebiet als Normalverfahren durchgeführt.

Das Sondergebiet kann Rechtskraft erhalten sobald der FNP 2. Änderung wirksam ist. Für den Bebauungsplan zum Wohnbaugebiet ist die frühzeitige Beteiligung beendet.

Streichung Wohnbaufläche „Vorhölzle“ Bad Rappenau

Die bisher im Flächennutzungsplan dargestellte potentielle Wohnbaufläche „Vorhölzle“ ist für die beabsichtigte Wohnbauentwicklung mit unterschiedlichen Wohnformen und verdichteten Bebauungsmöglichkeiten wegen seiner Lage und Erschließungsmöglichkeiten nicht geeignet. Die Wohnbaufläche soll deshalb im Tausch mit der Wohnbaufläche „Mittlere Flur“ aufgegeben werden.

Mit dem Schreiben vom 04.07.2024 wurde die erneute Beteiligung der Behörden und die Beteiligung der Öffentlichkeit bis zum 09.08.2024 durchgeführt. Die erneute Offenlage musste durchgeführt werden, da noch nicht alle Umweltberichte zum Zeitpunkt der Offenlage vorlagen. Diese wurden in der Zwischenzeit in den Parallelverfahren fertiggestellt und bei der erneuten Offenlage ausgelegt.

Die Anregungen und Bedenken sind im Anhang aufgeführt.

Für die auf der Gemarkung Bad Rappenau in Änderung stehenden Bereiche sind von den Behörden keine relevanten Anregungen und Bedenken eingegangen.

Bei der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen und Bedenken eingegangen.

Die Stellungnahmen und deren Behandlungsvorschlag für Bad Rappenau sind in der Synopse (Anlage) dargestellt.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinsamen Ausschuss:

Der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes 2013/2014 zuzustimmen und den Feststellungsbeschluss zu fassen.